عقد بانضمام عضو لاتحاد ملاك

انه فى يوم .... الموافق ....
تم تحرير هذا العقد بين كل من :
1) السيد / .... الجنسية .... مقيم برقم .... شارع .... قسم .... محافظة ....
بطاقة عائلية رقم .... سجل مدنى ....
2) السيد / .... الجنسية .... مقيم برقم .... شارع .... قسم .... محافظة ....
بطاقة عائلية رقم .... سجل مدنى ....

" طرف أول "

3) السيد / .... الجنسية .... مقيم برقم .... شارع .... قسم .... محافظة ....
بطاقة عائلية رقم .... سجل مدنى ....

" طرف ثانى "

يقر المتعاقدون بأهليتهم للتعاقد و اتفاقهم على ما يلي :

"البند الأول"

قبل الطرف الثاني الانضمام إلى اتحاد الملاك الذي تم تكوينه لإقامة وحدات سكنية بالأرض الفضاء الكائنة .... و ذلك لتملك وحدة بالشروط الآتية :

"البند الثاني"

يكون التقدير المبدئي لقيمة الوحدة المكونة من .... حجرة و صالة مبلغ .... فقط .... جنيها شاملا ما يخصها من الأرض و المباني و التشطيب اللوكس و الخدمات تسدد على .... دفعات :-
الأولى: ومقدارها .... فقط ....جنيها تسدد عند التوقيع على هذا العقد .
الثانية : ومقدارها .... فقط .... جنيها تسدد عند البدء في أعمال البناء .
الثالثة : ومقدارها ....فقط .... جنيها تسدد خلال .... شهر من سداد الدفعة السابقة .
الرابعة و الخامسة : تسدد كل منها خلال ....شهر من سداد الدفعة الثالثة .
على أن يتم السداد بحساب الاتحاد لدى بنك ....

"البند الثالث"

تتم التسوية النهائية لقيمة الوحدة بعد أتمام أعمال التشطيب على ألا يتم التسليم إلا بعد الوفاء بكامل القيمة المستحقة .

"البند الرابع"

توزع الوحدات على أعضاء الاتحاد بالاختيار المباشر وفقا لترتيب الأسبقية في الانضمام للأتحاد .

"البند الخامس"

لا يجوز الانسحاب من الاتحاد إلا عن طريق تنازل عضو عن حصته لأحد الأعضاء ، فإن لم يرغب أحدهم فيها جاز التنازل للغير .

"البند السادس"

يقر الطرف الثاني بأنه يسقط حقه مقدما في طلب الشفعة فيما يتم التصرف فيه من وحدات و أنه قبل الانضمام للأتحاد على هذا الأساس .

"البند السابع"

يتم تسجيل حصة كل عضو و ما يخصها من الأرض بعد أجراء التسليم و يتحمل العضو المصاريف اللازمة لذلك .

"البند الثامن"

الكماليات الخارجة عن المقرر تنفيذه يلتزم بها من يرغب فيها على أن يوفى بفرق السعر فور تقديره بشرط إبداء هذه الرغبة قبل تنفيذ العمل المقرر و إلا تحمل الراغب بكافة التكاليف .

"البند التاسع"

إذا أخل العضو بدفع أي من الدفعات خلال ثلاثة أسابيع من التاريخ المحدد للوفاء بها جاز للأتحاد بعد انقضاء هذه المدة بيع وحدته بالممارسة لحساب العضو على أن يستقطع من الثمن قيمة الدفعات الباقية و يرد ما يجاوزها للعضو , كل ذلك دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي أجراء أخر .

"البند العاشر"

يكون أعضاء الاتحاد شركاء كل بقدر حصته في ملكية الأرض و الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك من البناء و بوجه خاص الأساسات و الأعمدة الخراسانية و الكمرات و الجدران الرئيسية و المداخل و الأفنية و الممرات و المناور و السلم و قواعد الأرضيات و المصاعد و مسكن البواب و السطح و الحديقة و كل أنواع المواسير إلا ما كان منها داخل الوحدة , و على العموم كل ما أعد للاستعمال المشترك .

"البند الحادي عشر"

الأجزاء المشتركة المنوه عنها بالبند السابق غير قابلة لأجراء قسمة في شأنها و تظل خاضعة للشيوع الأجبارى ويخص كل متعاقد فيها قدرا يوازى قيمة النسبة المملوكة له في العقار ولا يجوز له التصرف فيها منفصلة عن وحدته .

"البند الثاني عشر"

الحواجز الفاصلة بين وحدتين تكون ملكيتها مشتركة بين مالكي الوحدتين و يسرى في شأنها أحكام الحائط المشترك المقررة بالمادة 814 من القانون المدني وما بعدها .

البند الثالث عشر"

لكل عضو في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول دون استعمال باقي الأعضاء لحقوقهم أو على نحو يضر بهم أو بالعقار .

"البند الرابع عشر"

لا يجوز للعضو أحداث أى تعديل بواجهة العقار أو فى الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع المتعاقدين حتى عند تجديد البناء ما لم يكن من شأن هذا التعديل تسهيل استعمال هذه الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بباقي المتعاقدين و يشترط أجرائه على نفقة من أجراه .

"البند الخامس عشر"

يلتزم كل عضو , بنسبة الحصة التي يتملكها في العقار بتكاليف حفظ الأجزاء المشتركة و صيانتها و إدارتها و تجديدها كاالالتزام بقيمة استهلاك المياه و الإنارة وأجرة البواب و الضرائب العقارية و مصروفات الحفظ و الصيانة على أن تقدر القيمة بوقت إنشاء العقار و الواردة بأول سند للتمليك ، ويسرى هذا الالتزام أيا ما كان قدر نصيبه من الانتفاع بهذه الأجزاء ولا يتخلص منه إلا في حالة عدم انتفاعه كلية بالجزء الذي تطلب هذه المصروفات .

"البند السادس عشر"

للعضو التخلص من التزامه المبين بالبند السابق إذا تخلى عن ملكيته للوحدة التي يتملكها ، ولكن لا يجوز له ذلك بالتخلي عن ملكيته للأجزاء المشتركة أو بإبداء رغبته في عدم انتفاعه بها .

"البند السابع عشر"

على صاحب السفل القيام بالأعمال و الترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو بصيانة السقف و الجدران وعدم المساس بالأعمدة و الكمرات الموجودة بداخل وحدته وإلا كان لصاحب العلو تنفيذ هذا الالتزام جبرا بحكم من القضاء أو طلب بيع السفل .

"البند الثامن عشر"

لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في عبء السفل وعليه صيانة علوه من بلاط و ألواح و مواسير صرف وإلا التزم بإصلاح الأضرار التي تترتب على ذلك .

"البند التاسع عشر"

يلتزم العضو بكافة الأحكام التي تضمنها النظام الذي قرره الاتحاد لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك و حسن إدارته .

"البند العشرون"

إذا هلك العقار بتهدمه كليا أو جزئيا تعين على المأمور دعوة جميع الأعضاء لإصدار قرار بالأغلبية المطلقة محسوبة على أساس قيمة الأنصباء لبيان ما يجب إتباعه ، فان قرر إعادة البناء التزم كل عضو بأن يكمل المبلغ الذي دفع من المسئول عن الهلاك أو الذي تحصل عليه الاتحاد من شركة التأمين كل بنسبة حصته على أن يسقط الاتحاد التزام من امتنع عن الوفاء بعد إخطاره بذلك مقابل تعويضه عن حصته في الأرض محسوبة وقت إسقاط الالتزام .

"البند الواحد و العشرون"

يقر العضو بقبول قيام الطرف الأول بكافة الأعمال التي يتطلبها تنفيذ المشروع حتى تمام التسليم لقاء استحقاق هذا الطرف نسبة 2.5% من قيمة الأعمال مقابل ذلك , كما ينيط به القيام بأعمال مأمور الاتحاد إلى حين تعيينه .

"البند الثاني و العشرون"

يتم اختيار مأمور للأتحاد بعد تسليم جميع الوحدات , على أن يكون ذلك بالأغلبية المنوه عنها بالبند "20" للقيام بأعمال الحفظ و الصيانة على نحو ما تضمنه النظام المشار إليه على أن ينص قرار تعيينه على الأجر الذي يتقرر له .

"البند الثالث و العشرون"

يعتبر توقيع العضو على هذا العقد قبولا لجميع ما تضمنه من أحكام مما لا يجوز معه الاعتراض على أي منها أو طلب تعديلها .

"البند الرابع و العشرون"

للطرف الأول دعوة جميع الأعضاء بكتاب موصى عليه للاجتماع لنظر المسائل التي يرى طرحها للمناقشة وتكون قرارات الاتحاد ملزمة للجميع متى صدرت مستوفية الأغلبية سالفة البيان .

"البند الخامس و العشرون"

للاتحاد بذات الأغلبية فرض أي تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو الأعضاء في جملتهم و له منح قرض لأحد أعضائه لتنفيذ التزاماته المتعلقة بملكية الوحدة ويكون للأتحاد امتياز على حصة المقترض تحسب مرتبته من يوم قيده .

"البند السادس و العشرون"

للأتحاد بإجماع الآراء بيع السطح للارتفاع بالبناء إلى العلو المصرح به قانونا وفقا للرسومات الهندسية و التصميم المعد عند البدء في إقامة البناء وله القيام بذلك بمشاركة جميع الأعضاء لبيع الوحدات المستحدثة و له في سبيل ذلك عقد قرض بضمان العقار .

"البند السابع و العشرون"

حرر العقد من نسختين لكل طرف نسخة .

الطرف الاول الطرف الثاني